

志布志市空家等対策計画

令和6年7月

志布志市

■目 次

はじめに	1
1. 背景	
2. 計画の位置づけ	
第1章 空家等に関する対策を対象とする地区および対象とする空家等の種類	
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	3
1. 空家等に関する対策を対象とする地区	
2. 空家等に関する対策を対象とする空家等の種類	
3. その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	
第2章 計画期間	4
第3章 空家等の調査に関する事項	4
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	5
1. 所有者等へ空家等管理に関する情報提供	
第5章 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進に対する事項	5
1. 所有者等へ空家等活用に関する情報提供	
第6章 特定空家等に対する措置等及びその他の特定空家等に 対処する事項	6
1. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要 な調査	
2. 管理不全空家等に対する措置の実施	
3. 特定空家等に対する措置の実施	
4. その他の法令による措置の実施	
第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	8
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	9
1. 空家等対策協議会	
2. 空家等対策庁内連絡会	
3. 空家等活用支援法人の指定	
第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	10

はじめに

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきており、今後も空家は増加します。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の保全等の面で市民生活に悪影響を及ぼすことが懸念されており、早急な解決が求められています。

このようなことから、国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を全面施行したが、空家は増加し続けており、国は新たな方針として特定空家等になる前の予防措置、空家等の活用拡大などの強化を図るため、令和 5 年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を全面施行しています。

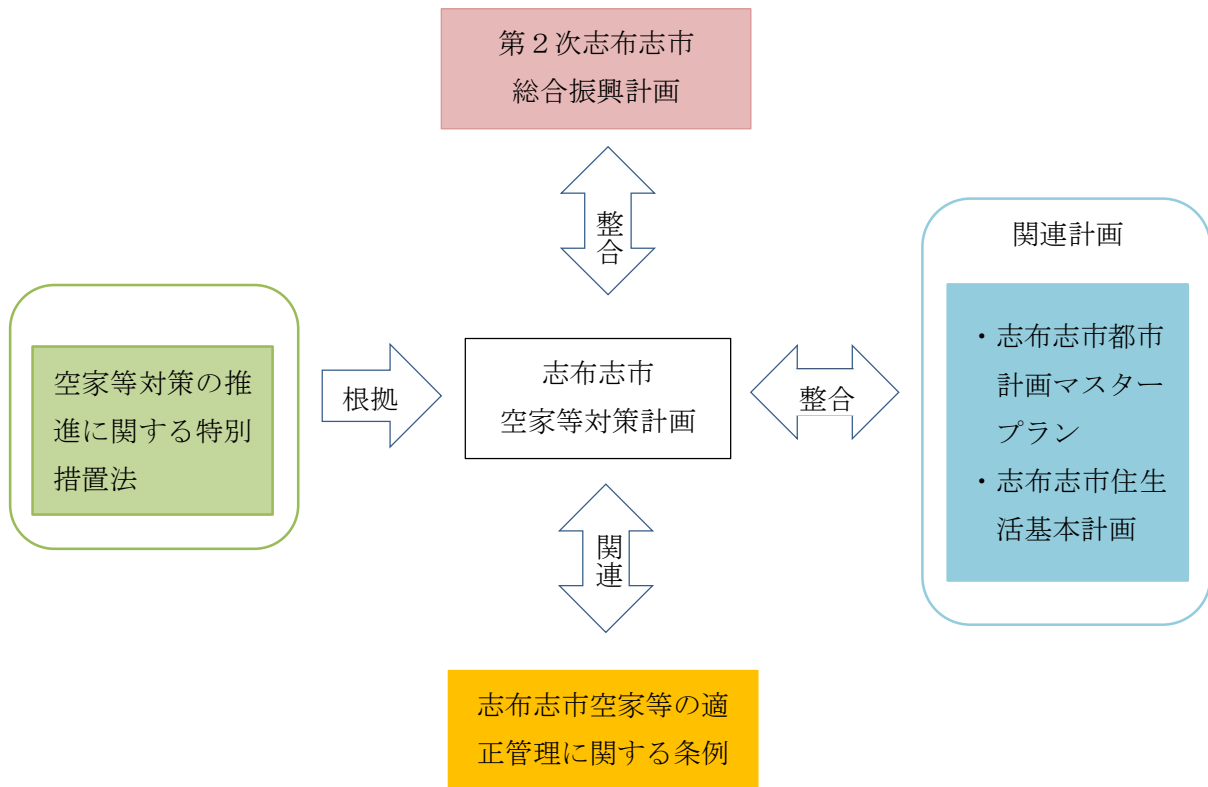
本市においても、平成 29 年 9 月に「志布志市空家等対策計画」を策定し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に取り組んでおり、法と一体的に運用を図るため、令和 6 年 3 月に「志布志市空家等の適正管理に関する条例」を策定しています。

このことから、「志布志市空家等対策計画」の一部を改正し、空家の発生から予防まで総合的な空家等対策を継続して長期的かつ計画的に推進することを目的としています。

2. 計画の位置づけ

この「志布志市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、法第 7 条の規定に基づく計画であり、第 2 次志布志市総合振興計画、志布志市都市計画マスタープラン等の関連計画などとの整合を図りながら、法第 8 条の規定に基づく「志布志市空家等対策協議会」において協議し、市が策定しました。

図表 1 : 本計画の位置づけ



第1章 空家等に関する対策を対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策の基本的な方針

1. 空家等に関する対策を対象とする地区

本市は鹿児島県の東部、志布志湾の湾奥ほぼ中央に位置し、東西に約 23km、南北に約 18km の扇形の区域で総面積 290.28km² となっており、志布志港周辺に人口が集中している都市拠点と、農業等が盛んな中山間部の地域生活拠点とわかれています。空家対策活用事業で実施した調査では、空き家は市内全域にわたり万遍なく存在することから対象地区は市内全域とします。

2. 対策を対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」並びに法13条第1項に規定された「管理不全空家等」とする。

(1) 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定空家等（法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(3) 管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われないうことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められた空家等をいう。

3. その他の空家等に関する対策の基本的な方針

空家等の管理については、法第5条に「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するように努めなければならない。」と規定されているように所有者等が適切な管理に努めるとされています。

このことから、市は所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、広く空家等所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

また、空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全安心に暮らせるまちづくりを目指します。

特定空家等については、明確な基準を定めて市が所有者等に対して指導などの必要な措置を行い、所有者等自らの改善を促す。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合い及び危険度等の切迫性が極めて高い場合は、個人の財産であることを前提に、必要に応じて市が、代執行を行うか慎重に検討して対策を進めていきます。

第2章 計画期間

本計画の計画期間は令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、社会情勢等の変化や現行法令の改正、新たな法律の制定などが生じた場合は、必要に応じて見直しを行います。

第3章 空家等の調査に関する事項

市では平成27年度から平成29年度において実施した空家対策活用事業の調査を基に、今後は市民からの情報提供や定期的な実態調査を行い情報の最新化に努め、必要な措置や対策を講じます。所有者等の調査・特定は必要に応じて立入調査を行い、関係機関と連携し、不動産登記簿、固定資産課税情報等を確認し、所有者の特定に努めます。また、所有者不明の空家等と判断されても継続して所有者等の特定に努めます。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

法第5条において、「空家等の所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」と規定されているように、空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。

民法上においても、空家等が原因として隣地や第3者に被害があった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等が管理する義務があります。

しかしながら、空家の所有者等は、自らが所有する空家等の状況を把握していない場合や、いつのまにか相続により取得していたなどにより認識していない場合があります。

このことから、広報誌及びホームページへの空家の適切な管理に関する情報を掲載しつつ、民間事業者や空家等管理活用支援法人との連携した相談体制の構築を図り、適切な管理活用について所有者等への啓発に努めます。

適切な管理ができていない空家等や周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等については、不動産登記簿、固定資産課税情報などを取得して、所有者等を特定し適切な管理を促し、併せて市空家関連事業の情報を提供するなど適切な管理に向けた支援を行います。

1. 所有者等へ空家等管理に関する情報提供

- ・危険廃屋解体撤去事業
- ・公益社団法人志布志市シルバー人材センター空き家管理

第5章 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進に対する事項

今後、利用が見込まれない空家等やその除却後に空き地になった跡地では、利活用するうえで建築基準法等の規制がネックとなる場合があります。

このことから、重点的に空家等の活用を図る区域として、必要に応じて法7条第3項、第4項に基づき空家等活用促進区域の指定について検討していきます。

また、その土地の有効活用と地域活性化を図るために情報提供を行います。

1. 所有者等へ空家等活用に関する情報提供

- ・住宅リフォーム助成事業
- ・空き家バンク事業
- ・結婚新生活支援事業
- ・東京圏移住支援事業

- ・ 定住支援事業
- ・ 開業支援事業

第6章 特定空家等に対する措置等及びその他の特定空家等に対処する事項

市は、管理不全空家等及び特定空家等に該当する判断基準については、国が示す「管理不全空家等に対する措置」及び「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）等に基づき判断します。また、具体的な措置を講ずる場合、空家等対策庁内連絡会及び空家等対策協議会で協議を行います。

1. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査

（1）管理不全空家等及び特定空家等の実態調査

- ・ 外観調査

居住その他使用がなされていないことを確認します。

- ・ 聞き取り調査

所有者等や近隣住民などに、建築物の使用実態がない状態であることを確認します

- ・ 関係機関調査

水道、ガス、電気の使用状況や住民票などにより確認します。

これらの調査を基にして、建築物の用途、建築物への人の出入りの有無、水道等のライフラインの使用状況、建築物等及びその敷地の登記記録、並びに建築物等の所有者等による使用実態などから、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか総合的に判断します。

（2）管理不全空家等及び特定空家等の所有者等を特定する調査

- ・ 関係機関調査

登記簿、住民票および戸籍謄本、固定資産課税情報などにより確認します。また、相続人が多数存在する場合などは、相続調査を行い、相続人を特定します。

- ・ 聞き取り調査

関係機関情報では確認が得られない場合、近隣住民に聞き取りを行います。

2. 管理不全空家等に対する措置の実施

（1）助言・指導

市長は、法第 13 条第 1 項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行ないます。

(2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第 13 条第 2 項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行ないます。

3. 特定空家等に対する措置の実施

(1) 助言・指導

市長は、法第 22 条第 1 項の規定に基づき、特定空家の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行ないます。

(2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第 22 条第 2 項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

(3) 命令

市長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告に係る必要な措置を講ずるよう命じます。

(4) 行政代執行

市長は、命令を受けた者が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行期日までに完了する見込みがない場合は、法第 22 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置をすることができます。その措置に要した費用については、所有者等に請求します。

(5) 緊急代執行

市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある場合、緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときは、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定により措置を命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行い、当該特定空家等に必要な措置を行ないます。その措置に要した費用については、所有者等に請求します。

4. その他の法令による措置の実施

法以外にも、補完的な役割を果たす観点から「志布志市空家等の適正管理に関する条例」、空き地の適正管理の観点から「志布志市空き地に繁茂する雑草等

の除去の指導に関する要綱」、家屋などが道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点から「道路法」等その他の法令と併せて適用し効果的な対策を図ります。措置の対象である空家等について、悪影響の程度、切迫性などを総合的に判断します。

第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等の問題となる要因は様々であることから、その要因に応じた専門の機関（表1・表2）が対応することとします。

その相談内容については、その内容に携わる専門の部署へ連絡し、連絡を受けた専門の部署で対応することとします。

1. 空家等対策に係る担当機関

（表1 空家等の措置に係る担当機関）

分類	担当機関
建築物	建設課
構造物	建設課
立木	市民環境課
雑草	市民環境課
ごみ等	市民環境課
動物	市民環境課
その他災害	総務課

（表2 空家・跡地の活用に係る担当機関）

内容	担当機関
危険廃屋解体撤去事業	建設課
住宅リフォーム助成事業	建設課
空き家バンク事業等	総合政策課
開業支援事業	港湾商工課
空き家管理	（公社）志布志市シルバー人材センター

担当部署は令和6年4月現在

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 空家等対策協議会

市は、空家対策を実施するにあたり、空家特措法第8条第1項の規定に基づき、志布志市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置します。

協議会では、様々な知見が必要となることから専門委員（表3）で構成し、空家等対策庁内連絡会（以下「連絡会」という。）で協議した空家等への措置について協議します。そのほか協議会では以下の協議を行います。

（1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議

（2）空家等の適正な管理に関する事項について協議

（表3 空家等対策協議会委員）

志布志市	市長
法務・建築等に関する知識経験者	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅地建物取引士等
関係組織	法務局、鹿児島県、警察署、消防署等の代表者
地域住民	コミュニティ協議会等の会員

2. 空家等対策庁内連絡会

空家等の対策は多岐にわたるため、各専門部署間で情報共有して連携を図る必要があり、協議会における協議事項を検討することとしているため、その要因に応じた担当機関（表4）とします。

（表4 庁内連絡会担当機関）

課 名	役 割
建設課	・空家等の調査 ・所有者等による空家等の適切な管理を促進 ・管理不全空家等及び特定空家等の判断 ・措置及び対処の実施 ・空家利活用等 ・空家対策協議会及び関係機関との連絡調整
総務課 (危機管理G)	・災害対策及び災害時の応急措置等 ・防犯、防災に関する事項 ・措置及び対処の実施 ・道路交通安全確保等

財務課	財政的措置等
総合政策課	・ 空き家バンク事業 ・ 各定住支援事業等
税務課	空家特措法第 10 条に基づく税務情報等
市民環境課	環境及び戸籍情報等
港湾商工課	開業支援事業等
福祉課	空家所有者等情報
水道課	空家所有者等情報

※ 関係各課で連携し対応を行うものとします。

3. 空家等活用支援法人の指定

民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等に取り組む市の補完的な役割を行う目的で支援法人制度が創設されました。本市においても関係機関と連携を図っていますが、今後、空家等活用支援法人の指定が必要と判断した場合は、指定していくものとします。

第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

平成 29 年度に空き家対策活用事業において調査を実施し、その調査から年月が経過し状況等も変化していることから、前回調査を基礎とし、空家等の調査を継続的に実施するとともに今後の空き家対策に反映させます。

附則

平成 29 年 9 月 26 日に制定した「志布志市空家等対策計画」は廃止し、本計画を令和 6 年 7 月 4 日から適用する。